





Stilfull familjevilla med Mälary i natursköna Stallarholmen

Ett rofyllt hem i Strängnäs med naturen som granne. Generös och välskött tomt om 1 788 kvm med omgärdande fårhagar och upphöjt läge över vattnet. Dubbelgarage, pool och sköna uteplatser med sol från morgon till kväll. Tillgång till sandstrand och båtplats.

Granviksbacken 3

7 rok | 201 + 26 kvm | Tomt 1.788 kvm

Pris på förfrågan

Ansvarig mäklare

Henrik Flinta
0739-82 80 13
henrik.f@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

Beskrivning

I natursköna Stallarholmen saluförs nu ett välplanerat och smakfullt hus om tot 227 kvm med vattennära läge och vacker utsikt över Mälaren. Fastigheten är uppförd 2006 och ligger på en generös tomt om 1 788 kvm med lugnt läge mot fårhagar och skogsmark utan insyn från grannar. Mycket välskött trädgård med pooldäck. Poolen är njurformad med poolguard. Stort dubbelgarage vid uppfarten om ca 55 kvm med möjlig förvaring ovan. Här bor du bekvämt med kommunalt VA, bergvärme och FTX-ventilationssystem som ger ett energieffektivt och behagligt inomhusklimat året runt. Båtplats på ca 150 meters avstånd samt sandstrand ca 400 meter bort via samfällighet.

Entréplan

Entré med klinkergolv, goda avhängningsmöjligheter och skjutdörrsgarderob. Intill hallen finns ett rymligt badrum med dusch. Det väl tilltagna köket från Vedum, med stommar i massivt trä, erbjuder gott om arbetsytor och en social planlösning med murad köksö och bardisk. Bänkskivor i granit, rostfria vitvaror och induktionshäll. I anslutning finns matplats i burspråk, matsal och sällskapsrum med ekgolv och braskamin. En altan löper runt huset med utgång från entréplanets sällskapsrum. Plats för sköna sittgrupper att följa solen i. På baksidan finns ett inglasat uterum med härlig utsikt över Mälaren. Praktisk groventré med kombinerad tvättstuga och teknikrum.

Övre plan

En platsbyggd trappa i ek leder upp till övre plan som erbjuder fyra rymliga sovrum, klädkammare samt ett trivsamt allrum med utgång till balkong med fin utsikt över vattnet. Genomgående ekgolv ger ett enhetligt och exklusivt intryck. Här finns även klädkammare samt ett generöst badrum med badkar, separat dusch, bastu och bred kommod med dubbla handfat.

Området är lugnt och familjevänligt med blandad bebyggelse med mycket villor, fritidshus och nyare bostadsområden. Naturen är ständigt närvarande och närheten till vatten med bad- och båtliv är påtaglig. Omgivningarna bjuder på vackert landskap med öppna fält, skogsområden och härliga Mälarutsikter.

Runt om finns flera mysiga småbåtshamnar, badplatser samt cykel- och promenadvägar. När det är säsong finns mycket svamp och bär i närheten. I Stallarholmen finns både förskola och en F-6 skola. Högstadié- och gymnasieskolor finns inne i Strängnäs. I området finns Toresunds idrottsplats och aktivitetspark som erbjuder utegym, friidrottsytor, konstgräsplan, skateyta och pumptrack för cykel.

Från fastigheten är det behagligt avstånd till Strängnäs centrala delar, Mariefred och Eskilstuna. Till Stockholm tar det ca 1h med bil. Det går bussar till bland annat Strängnäs och Läggesta station, där man kan byta till tåg mot Stockholm och Eskilstuna. Trots att Stallarholmen är en mindre ort finns här ett bra serviceutbud med matvarubutik, värdshus, restauranger och bageri. Större utbud finns inne i Strängnäs samt i de närbelägna städerna.

Välkommen till ett hem nära lugn, vatten och natur med Stockholm och andra större städer på behagligt avstånd!



Fakta

Bostaden

Adress: Granviksbacken 3, 645 61 Stallarholmen - Strängnäs
Kommun: Strängnäs
Antal rum: 7 rum
Upplåtelseform: Friköpt
Fastighetsbeteckning: Toresunds-sundby 1:112
Förbesiktigad: Ja
Säljarförsäkring: Ja

Storlek

Boarea: 201 kvm
Biarea: 26 kvm
Tomtarea: 1.788 kvm
Tomttyp: Trädgårdstomt
Lätt sluttande trädgårdstomt nära naturen

Byggnad

Byggnadstyp: 2-plansvilla
Byggår: 2006
Uppvärmning: Bergvärme till vattenburet system
Fasad: Trä
Tak: Betongpannor
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Betongplatta
Grundmur: Betong
Plåtarbete: Galvad plåt
Försäkring, fullvärde: Ja

TV och bredband

Fiber via Fibra

Ventilation

Mekanisk (endast frånluft)

Energideklaration

Energistatus: Utförd

Taxering

Totalt: 4.224.000 kr
Byggnad: 3.180.000 kr
Tomt: 1.044.000 kr
År: 2024
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd
Värdeår: 2006
Total fastighetsskatt/-avgift: 10.425 kr

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.

Driftkostnader

Uppvärmning: 2.200 kr
El: 2.000 kr
Vatten/Avlopp: 14.400 kr
Sotning: 500 kr
Väg/Samfällighet: 2.000 kr
Försäkring: 11.400 kr
Driftkostnader totalt: 32.500 kr/år
Kommentar: Renhållning ingår i va. Elkostnad speglar också elbilar, pool och bastu.
Personer i hushåll: 2

Servitut

Gemensamhetsanläggning: Strängnäs toresunds-sundby ga:7 ändamål: Vägar, Avloppsanläggning, Grönområden, Kvartersanläggning, Bad och/eller båtanläggning
Gemensamhetsanläggning: Strängnäs toresunds-sundby ga:8 ändamål: Garage och/eller parkering, Bad och/eller båtanläggning
Gemensamhetsanläggning: Strängnäs vannesta ga:2 ändamål: Vägar
Detaljplan (2005-09-26)

Pantbrev

Antal: 7
Belopp: 5.250.000 kr

















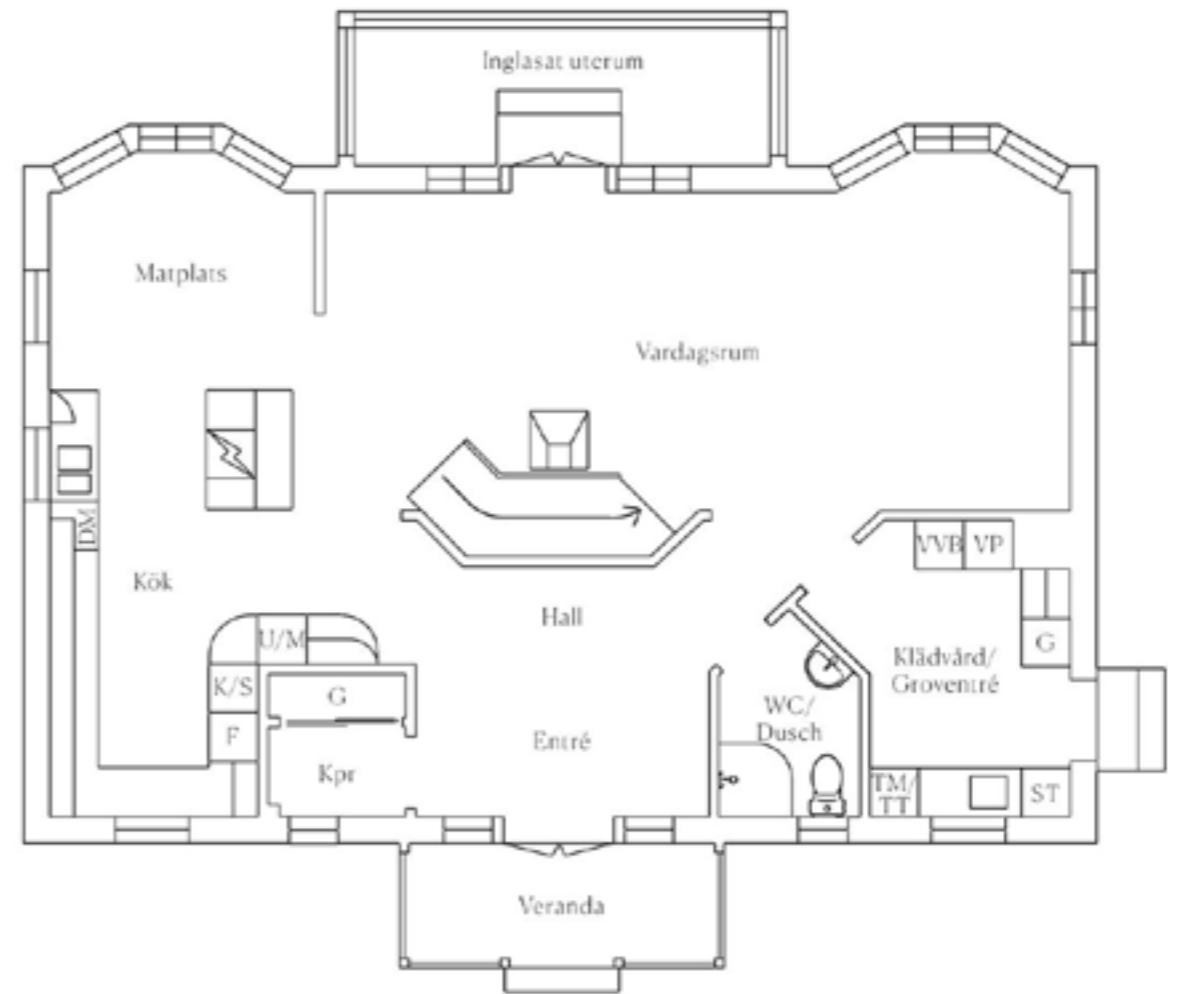






Planritning

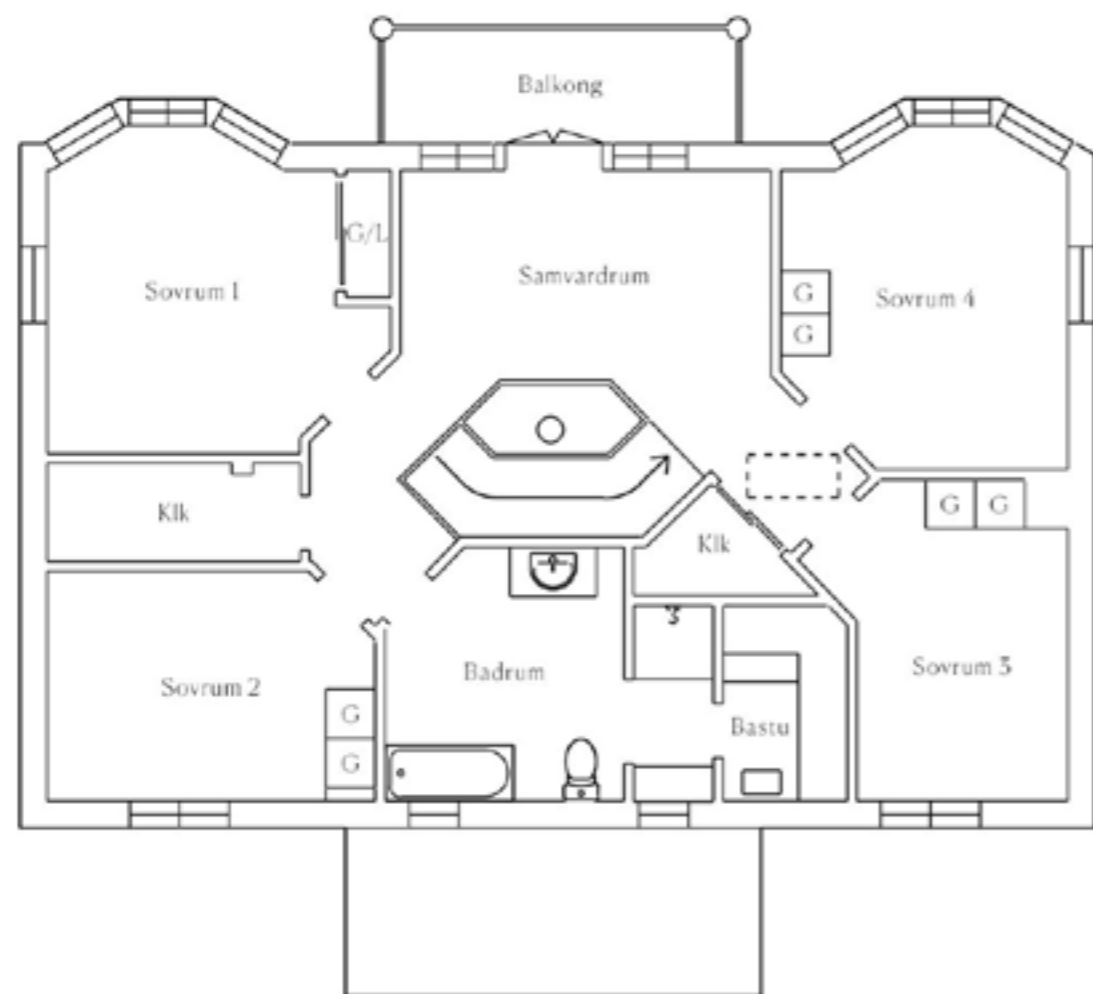
Entreplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

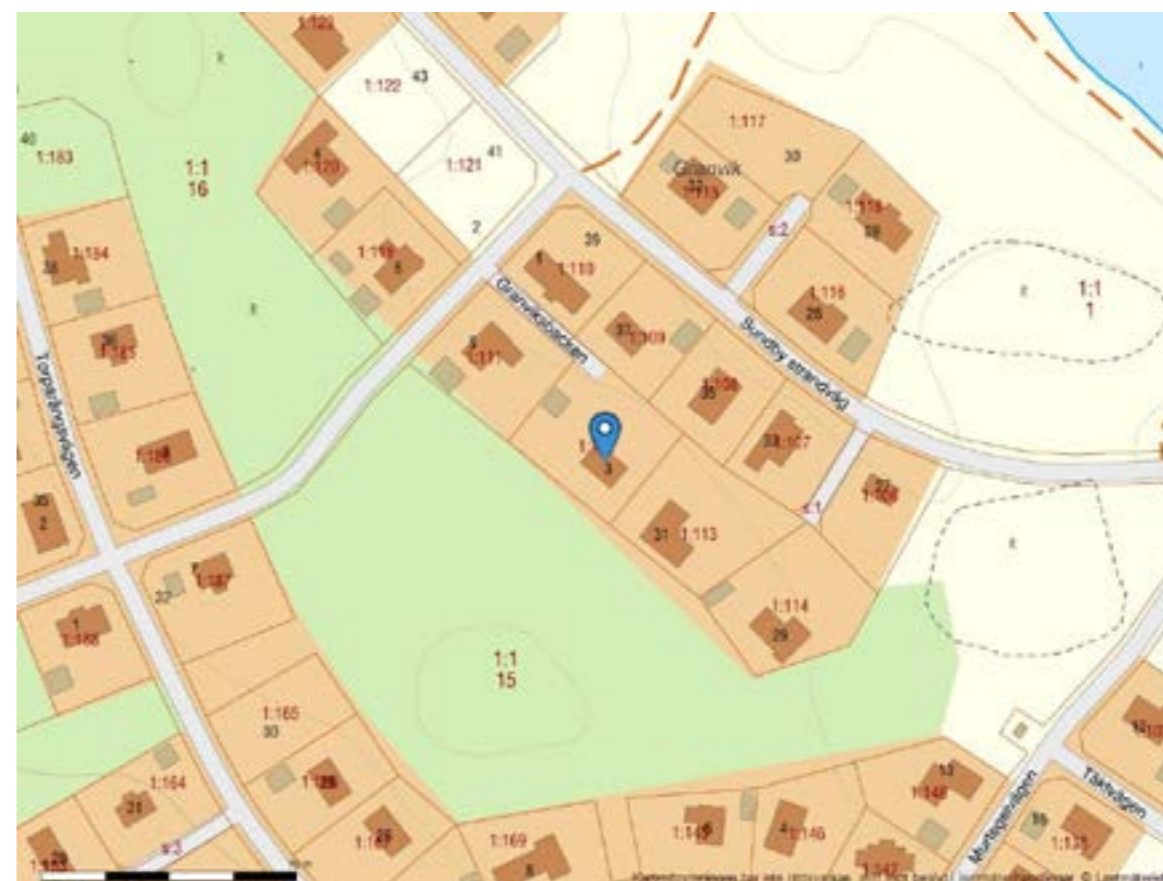
Planritning

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Tomtkarta





Henrik Flinta

Registrerad fastighetsmäklare
fil.mag.ek | fil.kand.hum
0739-82 80 13
henrik.f@sothebysrealty.se

Driven, fokuserad och påläst.

Lång erfarenhet av försäljning i både Sverige och utomlands har givit mig den erfarenhet och kunskap som krävs för att uppnå bästa möjliga resultat. Jag arbetar alltid målfokuserat och strukturerat och får därmed ihop mina affärer på bästa möjliga sätt för både säljare och köpare.

Information

Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida www.skeppsholmen.se. Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

